

Exposé

Einfamilienhaus in Dieburg

Grünes Wohnglück - Traum-Bungalow in Toplage Dieburgs



Objekt-Nr. OM-329774

Einfamilienhaus

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Wunderlich

64807 Dieburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	868,00 m ²	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	189,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	1 12,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieser liebevoll modernisierte Traum-Bungalow verbindet Komfort, Ästhetik und eine idyllische Lage. Ursprünglich 1979 auf einem großzügigen 868 m² Grundstück erbaut, wurde das Haus seitdem stetig modernisiert und erweitert. Es liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Dieburgs – in unmittelbarer Nähe zum Wolfgangsee, dem Wald und dem Freizeitgebiet Spießfeld. Perfekt für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben in einer grünen Umgebung mit moderner Ausstattung genießen möchten.

Highlights und Ausstattung auf einen Blick:

- Wohnfläche: 189 m² + Nutzfläche: 112 m²
- Räume: 7 Zimmer, Küche, 2 Badezimmer, Gäste-WC und weitere Nutzräume
- Überdachter Eingangsbereich mit Granittreppe
- Gepflegter und pflegeleichter Garten mit Südwestausrichtung und Traumterrasse
- Doppelcarport, Garage, Stellplätze für Wohnmobil und weitere Fahrzeuge
- Neuer Camina-Speicherkamin für gemütliche Stunden und zum Heizen
- Fenster: Kunststoff-Isolierglas (Doppelverglasung)
- Elektrische Rollläden & Markise
- Parkettböden, Fliesenböden
- Gaszentralheizung

Ein Raumwunder für jede Lebensphase!

Das lichtdurchflutete Wohnkonzept im Erdgeschoss überzeugt durch Helligkeit und Großzügigkeit. Der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse ist das Herzstück des Hauses – ideal für Familienabende oder entspannte Stunden vor dem modernen Kamin mit Flammenatmosphäre. Die separate Küche mit direkter Gartenanbindung vereint Funktionalität und Komfort, während ein weiteres Zimmer als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer dient.

Das private Schlafbereichskonzept bietet ideale Rückzugsmöglichkeiten: Das Hauptschlafzimmer, ein weiteres vielfältig nutzbares Zimmer sowie das Familienbad sind über einen separaten Flur erreichbar. Das Souterrain überrascht mit weiteren hellen Wohnräumen, einem zusätzlichen Badezimmer und weiteren Nutzräumen – perfekt für Gäste, ältere Kinder, Homeoffice und Ihre Hobbys.

Gartenidylle und Terrassentraum:

Der sightgeschützte Garten mit viel Rasenfläche lädt zum Entspannen und Spielen ein. Auch ein Freizeitpool lässt sich hier gut integrieren. Dank der Südwestausrichtung können Sie den ganzen Tag die Sonne genießen. Die überdachte Terrasse mit elektrischer Markise bietet auch an heißen Tagen Schatten und Komfort.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Mail: Bungalow-Dieburg@t-online.de

Lage

Lage und Infrastruktur – naturverbunden und dennoch zentral!

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend im Westen von Dieburg mit Direktzugang zum Herrenweg (Spazierweg), nur wenige Meter ins freie Feld und wenige Minuten zu Fuß zum Wolfgangsee, dem Freizeitzentrum Spießfeld und in den Wald entfernt. Die Straße, in welcher der schöne Bungalow steht, wird nur von Anwohnern befahren, was eine ruhige und entspannte Atmosphäre garantiert. Die Umgebung ist von Natur geprägt und dennoch sehr verkehrsgünstig gelegen.

Die Stadt Dieburg bietet eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und eine exzellente öffentliche Anbindung an Darmstadt, Frankfurt und Aschaffenburg. Hier wohnen Sie in einer Region, die für ihre hohe Lebensqualität und ihre vielfältigen Erholungsangebote geschätzt wird.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,94 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



gemütliches Wohnzimmer

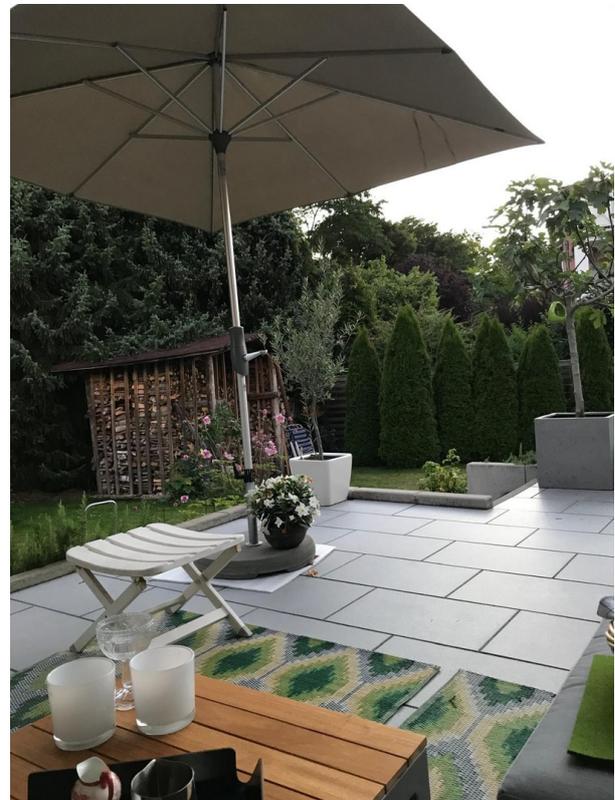
Exposé - Galerie



Große Sonnterrasse



Blick in die Küche



Auf der Sonnterrasse

Exposé - Galerie



Camina-Heizkamin



Von der Küche in den Garten

Exposé - Galerie



Gartenblick



Exposé - Galerie



Gartenblick



Exposé - Galerie



Gartenblick



Großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Vom Schlafzimmer zur Terrasse

Exposé - Galerie



Esszimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Familienbad



Zimmer

Exposé - Galerie



Großes Zimmer Souterrain



Einbauschränke Souterrain

Exposé - Galerie



Zum Wohnbereich Souterrain



Vor dem Haus

Exposé - Galerie

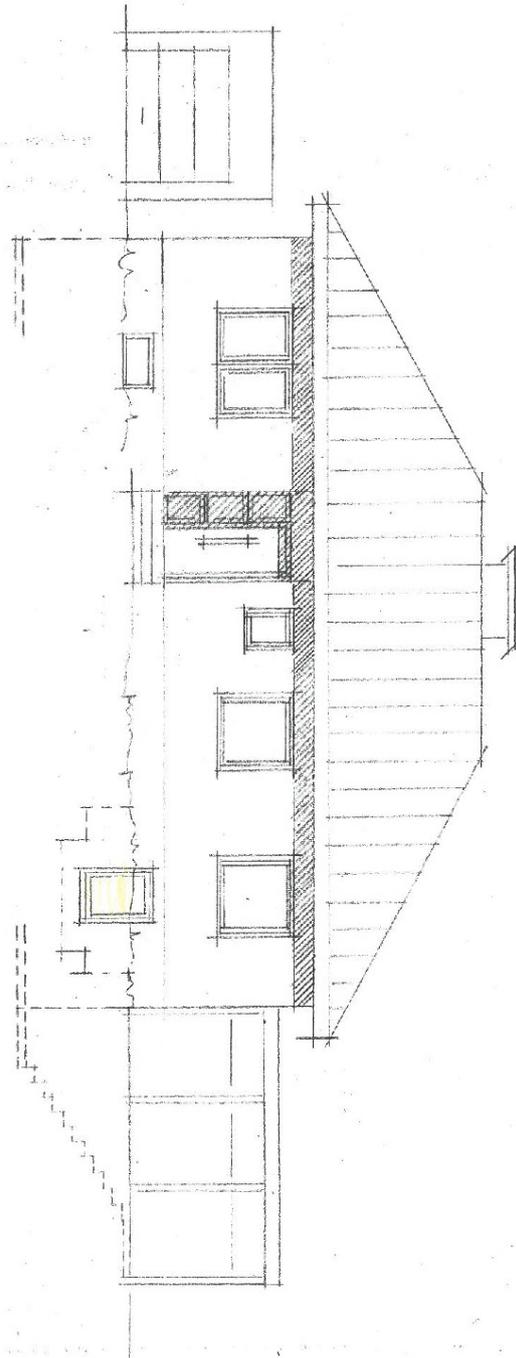


Winteridylle

Exposé - Grundrisse

WORBENZUG

ANSICHT
NORD - OST
M : 1:100



LEGENDE : ABBRUCH : NEU : BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

BAUVORHABEN : UMBAU EINES EINFAMILIEN
WOHNHAUSES
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG

AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG
TEL. : 06071 / 5615
BÜRO : 06152 / 714135

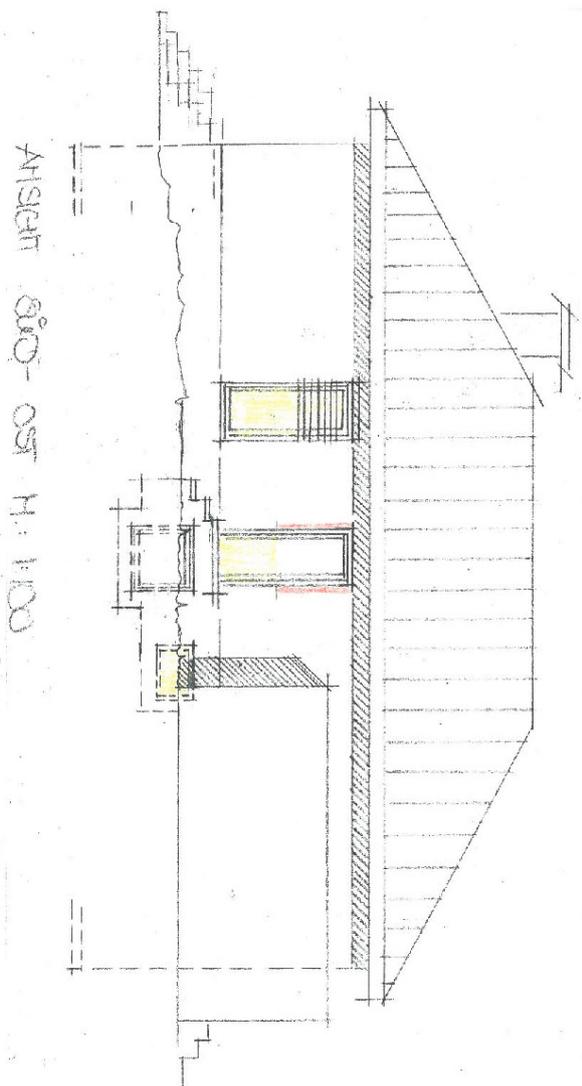
ENTWURFSVERFASSER : ARCHITEKT DIPL.-ING. AKH
MICHAEL GOTTA
BRANDENBURGERSTRASSE 5
63322 RÖDERMARK
TEL. : 06074 / 922995
D1 : 0171 / 5355621
TEL./ FAX : 06074 / 97900

DATUM : 10.06.2003
PLANINHALT : ANSICHT NORD - OST
M 1:100

PLANNUMMER : E3

Exposé - Grundrisse

VORABZUG



LEGENDE : ABBRUCH : NEU : BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

BAUVORHABEN : UMBAU EINES EINFAMILIEN
WOHNHAUSES
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG

AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG
TEL. : 06071 / 5615
BÜRO : 06152 / 714135

ENTWURFSVERFASSER : ARCHITEKT DIPL.-ING. AKH
MICHAEL GOTTA
BRANDENBURGERSTRASSE 5
6 3 3 2 2 R Ö D E R M A R K
TEL. : 06074 / 922995
D1 : 0171 / 5355621
TEL./ FAX : 06074 / 97900

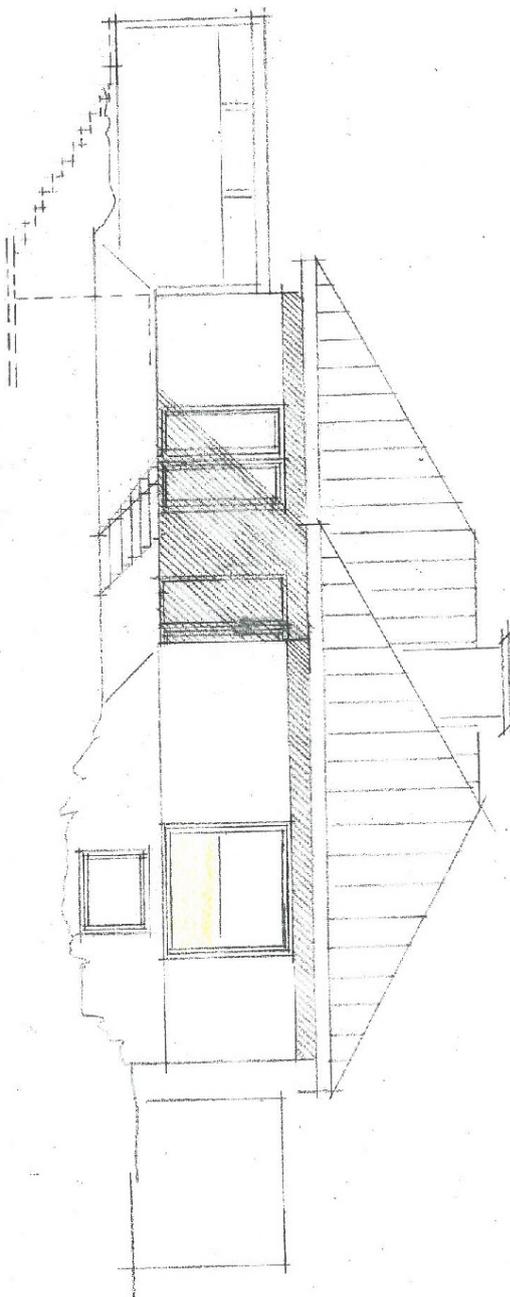
DATUM : 10.06.2003
PLANINHALT : ANSICHT SÜD - OST
M 1:100

PLANNUMMER : E4

Exposé - Grundrisse

VORABZUG

ANSICHT SÜD - WEST M. 1:100



LEGENDE : ABBRUCH : NEU BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

BAUVORHABEN : UMBAU EINES EINFAMILIEN
WOHNHAUSES
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG

AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG
TEL. : 06071 / 5615
BÜRO : 06152 / 714135

ENTWURFSVERFASSER : ARCHITEKT DIPL.-ING. AKH

MICHAEL GOTTA

BRANDENBURGERSTRASSE 5
63322 RÖDERMARK
TEL. : 06074 / 922995
D1 : 0171 / 5355621
TEL./FAX : 06074 / 97900

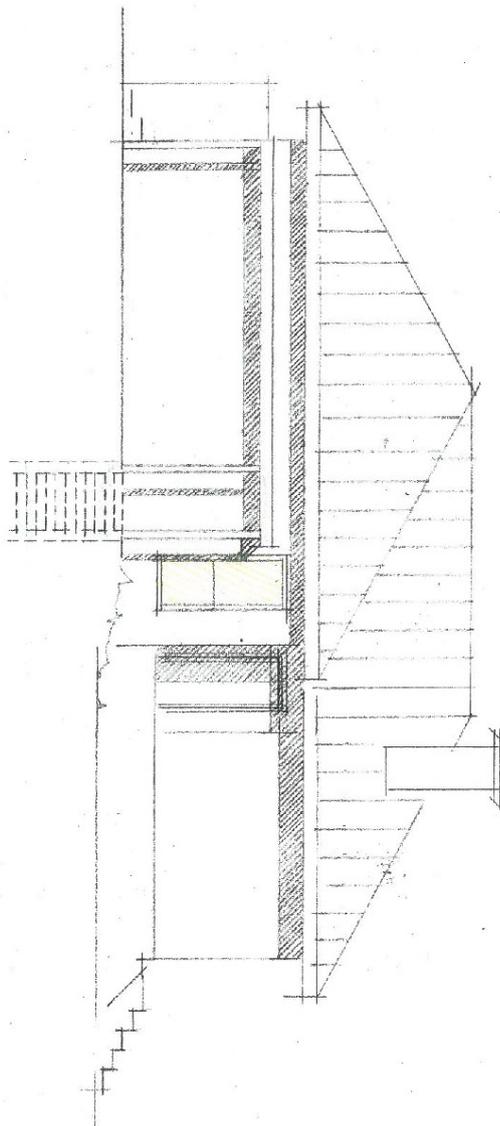
DATUM : 10.06.2003
PLANINHALT : ANSICHT SÜD - WEST
M 1:100

PLANNUMMER : E5

Exposé - Grundrisse

VORABZUG

ANSICHT NORD - WEST M. 1:100



LEGENDE : ABBRUCH : NEU : BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

BAUVORHABEN : UMBAU EINES EINFAMILIEN-
WOHNHAUSES
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG

AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG
TEL. : 06071 / 5615
BÜRO : 06152 / 714135

ENTWURFSVERFASSER : ARCHITEKT DIPL.-ING. AKH

MICHAEL GOTTA

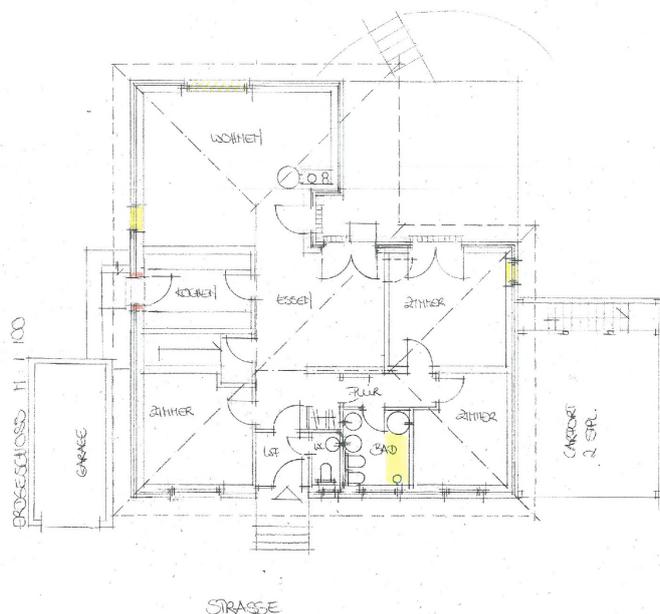
BRANDENBURGERSTRASSE 5
6 3 3 2 2 R Ö D E R M A R K
TEL. : 06074 / 922995
D1 : 0171 / 5355621
TEL./FAX : 06074 / 97900

DATUM : 10.06.2003
PLANINHALT : ANSICHT NORD - WEST
M 1:100

PLANNUMMER : E6

Exposé - Grundrisse

VORABZUG



LEGENDE : ABBRUCH : NEU : BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

BAUVORHABEN : UMBAU EINES EINFAMILIEN
WOHNHAUSES
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG

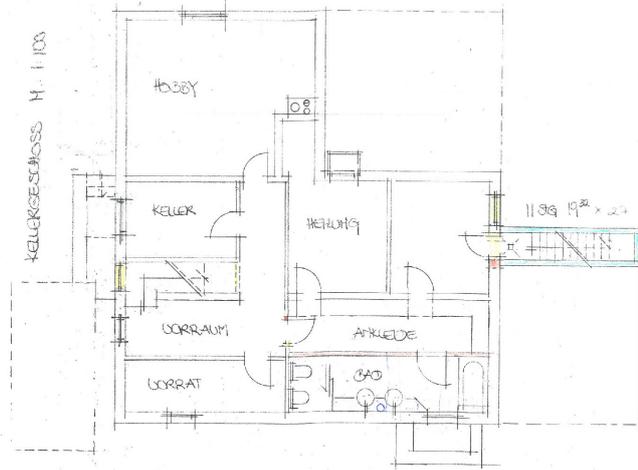
AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG
TEL. : 06071 / 5615
BÜRO : 06152 / 714135

ENTWURFSVERFASSEN : ARCHITECT : DIPL.-ING. AKH
MICHAEL GOTTA
BRANDENBURGERSTRASSE 5
63332 RÖDERMARK
TEL. : 06074 / 922896
D1 : 0171 / 5355621
TEL./FAX : 06074 / 97900

DATUM : 10.06.2003
PLANNUMMER : ERDGESCHOSS M 1:100
E2

Exposé - Grundrisse

VORABZUG



LEGENDE : ABBRUCH : NEU : BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

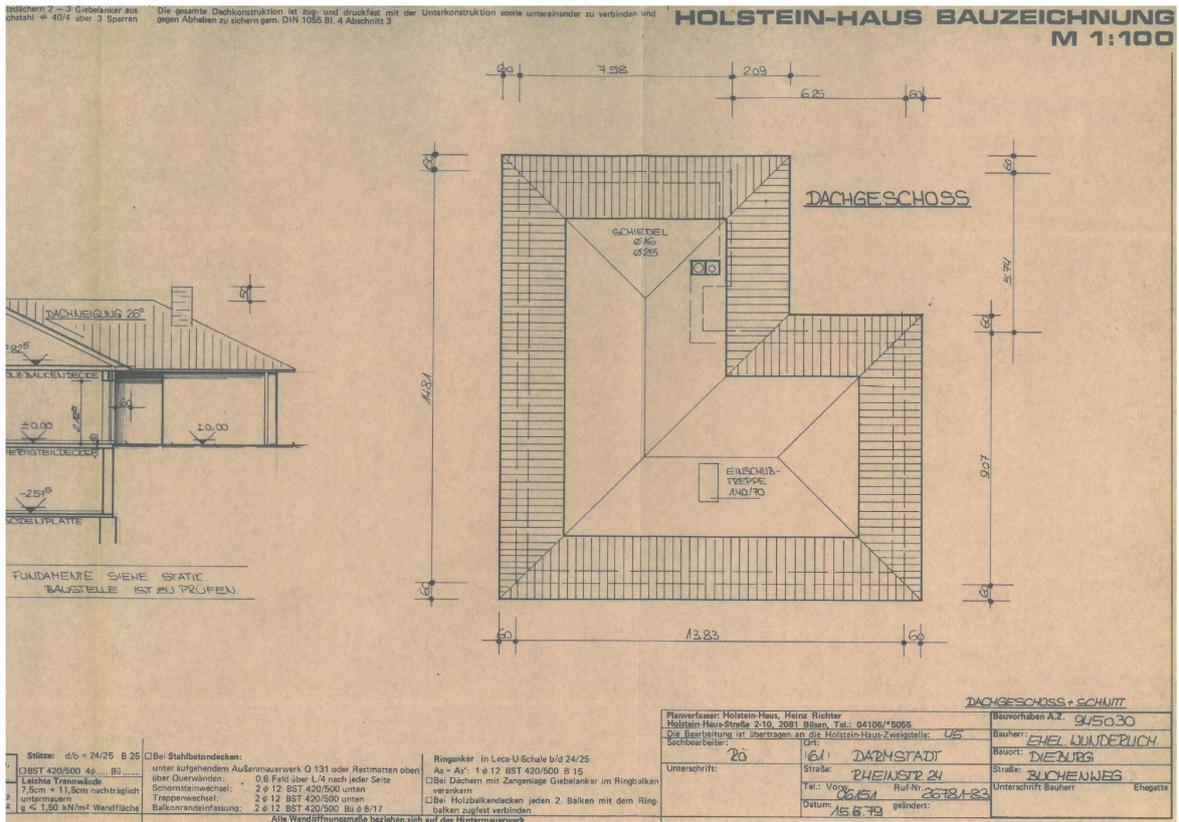
BAUVORHABEN : UMBAU EINES ENFAMILIENWOHNHAUSES
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG

AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.
EICHENWEG 6
64807 DIEBURG
TEL. : 06071 / 5815
BÜRO : 06152 / 714135

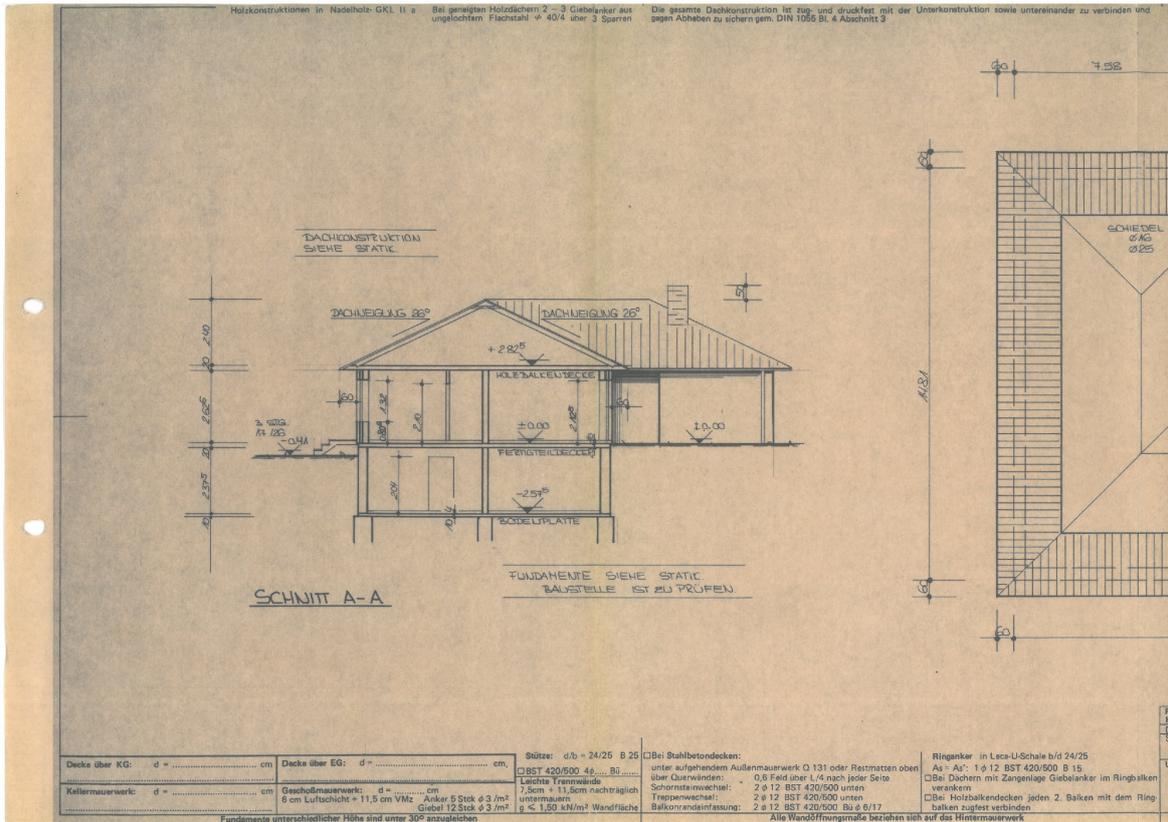
ENTWURFSVERFASSTER : ARCHITEKT DIPL.-ING. AKH
MICHAEL GOTTA
BRANDENBURGERSTRASSE 6
53322 RÖDERMÄRK
TEL. : 06074 / 922995
D1 : 0171 / 5355621
TEL./FAX : 06074 / 97900

DATUM : 10.06.2003
PLANNHALT : KELLERGESCHOSS M 1:100
PLANNUMMER : E1

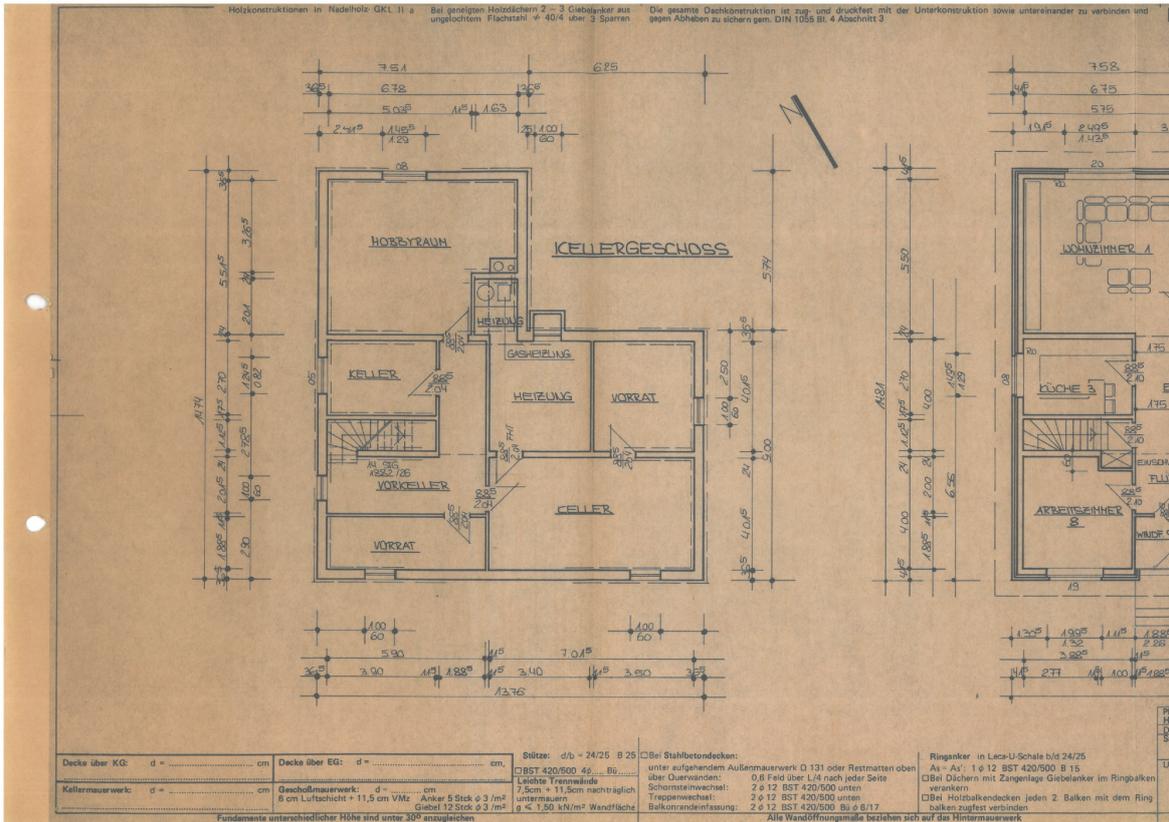
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Dipl.-Ing. Marco Hiltrop

Waldstraße 0

64807 Dieburg

Homepage : www.m-hiltrop.de



Tel.: 06071 - 2891

Mobil: 0160 - 3888810

Fax: 06071 - 21281

E-Mail: maro@m-hiltrop.de

Projekt-Nr.		Wohnflächenberchnung Wunderlich						
Projekt-Infos:		Christoph Wunderlich						
		Eichenweg 6						
		64807 Dieburg						
		Flur 22, Flurstück 459						
Bauherrschaft:		Christoph Wunderlich						
		Eichenweg 6						
		64807 Dieburg						
Siehe Bestandspläne								
Wohn- und Nutzflächenberechnung								
<u>Berechnung nach WoFlV</u>								
Kellergeschoss								
							133,34m²	
1.00		Keller	2,70m	x	3,90m	=	10,53m ²	
1.01		Heizung	4,015m	x	3,40m	=	13,65m ²	
			1,63m	x	2,01m	=	3,28m ²	
								= 16,93m ²
1.02		Vorraum 1 (Vorkeller)	2,015m	x	5,90m	=	11,89m ²	
			1,885m	x	4,24m	=	7,99m ²	
								= 19,88m ²
1.03		Vorrat	1,885m	x	5,90m	=	11,12m ²	
1.04		Bad (Keller 1)	7,015m	x	2,10m	=	14,73m ²	
1.05		Ankleide (Keller 1)	7,015m	x	1,80m	=	12,63m ²	
1.06		Vorraum 2 (Vorrat)	3,50m	x	4,015m	=	14,05m ²	
1.07		Hobbyraum	3,265m	x	6,78m	=	22,14m ²	
			2,25m	x	5,035m	=	11,33m ²	
								= 33,47m ²
Summe Wohnfläche Kellergeschoss							= 62,25m²	
Erdgeschoss								
							139,97m²	
2.00		Küche	2,70m	x	3,885m	=	10,49m ²	
2.01		Essen (Essdiele 2)	4,00m	x	4,625m	=	18,50m ²	
2.02		Zimmer 1 (Eltern)	4,00m	x	4,26m	=	17,04m ²	
2.03		Wohnen (Wohnzimmer 1)	5,75m	x	5,50m	=	31,63m ²	
			1,00m	x	3,25m	=	3,25m ²	
								= 34,88m ²
2.04		Zimmer 2 (Arbeitszimmer)	3,885m	x	4,00m	=	15,54m ²	
2.05		Windfang	1,885m	x	1,885m	=	3,55m ²	
								= 3,55m ²
2.06		Flur (Flur 4)	2,00m	x	3,01m	=	6,02m ²	
2.07		Flur (Flur 5)	1,135m	x	3,25m	=	3,69m ²	
2.08		Bad (Bad 11)	2,385m	x	2,75m	=	6,56m ²	
2.09		WC (WC 10)	1,01m	x	1,885m	=	1,90m ²	
2.10		Zimmer 3 (Kind 6)	3,375m	x	2,75m	=	9,28m ²	
			1,25m	x	2,51m	=	3,14m ²	
								= 12,42m ²
2.11		Terrasse	6,25m	x	4,08m	=	25,50m ²	
			7,25m	x	1,66m	=	12,04m ²	
								= 37,54m ² *25%
								= 9,38m ²
Summe Wohnfläche Erdgeschoss							= 126,71m²	
Summe Wohnfläche Gesamt								
Summe Wohnfläche Kellergeschoss							= 62,25m²	
Summe Wohnfläche Erdgeschoss							= 126,71m²	
Summe Wohnfläche Gesamt							= 188,96m²	

Exposé - Grundrisse

Dipl.-Ing. Marco Hiltrop
 Waldstraße 9
 64607 Dieburg
 Homepage : www.m-hiltrop.de



Tel.: 06071 - 2601
 Mobil: 0180 - 388819
 Fax: 06071 - 21261
 E-Mail: marco@m-hiltrop.de

Berechnung nach DIN 277									
Kellergeschoss									
									133,34m²
1.00		Keller	2,70m	x	3,90m	=	10,53m ²	=	10,53m ²
1.01		Heizung	4,015m	x	3,40m	=	13,65m ²		
			1,63m	x	2,01m	=	3,28m ²	=	16,93m ²
1.02		Vorraum 1 (Vorkeller)	2,015m	x	5,90m	=	11,89m ²		
			1,885m	x	4,24m	=	7,99m ²	=	19,88m ²
1.03		Vorrat	1,885m	x	5,90m	=	11,12m ²		
1.04		Bad (Keller 1)	7,015m	x	2,10m	=	14,73m ²		
1.05		Ankleide (Keller 1)	7,015m	x	1,80m	=	12,63m ²		
1.06		Vorraum 2 (Vorrat)	3,50m	x	4,015m	=	14,05m ²		
1.07		Hobbyraum	3,265m	x	6,78m	=	22,14m ²		
			2,25m	x	5,035m	=	11,33m ²	=	33,47m ²
Summe Nutzfläche Kellergeschoss									= 133,34m²
Erdgeschoss									
									168,12m²
2.00		Küche	2,70m	x	3,885m	=	10,49m ²		
2.01		Essen (Essstiele 2)	4,00m	x	4,625m	=	18,50m ²		
2.02		Zimmer 1 (Eltern)	4,00m	x	4,26m	=	17,04m ²		
2.03		Wohnen (Wohnzimmer 1)	5,75m	x	5,50m	=	31,63m ²		
			1,00m	x	3,25m	=	3,25m ²	=	34,88m ²
2.04		Zimmer 2 (Arbeitszimmer)	3,885m	x	4,00m	=	15,54m ²		
2.05		Windfang	1,885m	x	1,885m	=	3,55m ²		
2.06		Flur (Flur 4)	2,00m	x	3,01m	=	6,02m ²		
2.07		Flur (Flur 5)	1,135m	x	3,25m	=	3,69m ²		
2.08		Bad (Bad 11)	2,385m	x	2,75m	=	6,56m ²		
2.09		WC (WC 10)	1,01m	x	1,885m	=	1,90m ²		
2.10		Zimmer 3 (Kind 6)	3,375m	x	2,75m	=	9,28m ²		
			1,25m	x	2,51m	=	3,14m ²	=	12,42m ²
2.11		Terrasse	6,25m	x	4,08m	=	25,50m ²		
			7,25m	x	1,66m	=	12,04m ²	=	37,54m ²
Summe Nutzfläche Erdgeschoss									= 168,12m²
Summer Nutzfläche Gesamt									
Summe Nutzfläche Kellergeschoss									= 133,34m²
Summe Nutzfläche Erdgeschoss									= 168,12m²
Summe Nutzfläche Gesamt									= 301,46m²
Dieburg, den 13.09.2024					Dieburg, den 13.09.2024				
..... Bauherrschaft					 Dipl.-Ing. Marco Hiltrop Waldstraße 9 64607 Dieburg http://www.m-hiltrop.de Architekt				